

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 08/2025/DS-PT
Ngày: 09/12/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Hiền.

Các thẩm phán: Bà Lại Thị Hiếu - Ông Đỗ Tuấn Long.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La. Xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2025; Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 2540/TB-TA ngày 10/11/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2025/QĐ-PT ngày 27/11/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Huyền, số định danh cá nhân: 026178009386; ông Nguyễn Đức Sáng, số định danh cá nhân: 014071010890. Địa chỉ: Tiểu khu 01, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 01, xã Yên Châu, tỉnh Sơn La). Ông Sáng vắng mặt có văn bản ủy quyền cho bà Huyền tham gia phiên tòa. Bà Huyền có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Vĩnh Hân, số chứng minh nhân dân: 050261706; bà Phạm Thị Tuyết, số chứng minh nhân dân: 050347140. Địa chỉ: Tiểu khu 05, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 05, xã Yên Châu, tỉnh Sơn La). Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Lò Văn Quý; địa chỉ: Tiểu khu 05, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 05, xã Yên Châu, tỉnh Sơn La). Có đơn xin

xét xử vắng mặt.

+ Bà Lò Thị Xùm; địa chỉ: Tiểu khu 05, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 05, xã Yên Châu, tỉnh Sơn La). Có mặt.

+ Anh Lò Văn Dao; địa chỉ: Tiểu khu 05, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 05, xã Yên Châu, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Anh Lò Văn Hồng; địa chỉ: Tiểu khu 05, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 05, xã Yên Châu, tỉnh Sơn La). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/02/2025 và tại phiên tòa - nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền trình bày:

Ngày 05/01/2016, bà Phạm Thị Tuyết (tên gọi khác là Thuyết) có viết giấy chuyển nhượng cho bà Huyền 01 lô đất tại: Tiểu khu 05, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu với giá 100.000.000 đồng. Người làm chứng việc chuyển nhượng là chị Nguyễn Ánh Ngọc (con gái bà Tuyết).

Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên được thể hiện bằng các văn bản như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/3/2021, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức Sáng, bà Nguyễn Thị Huyền; đối tượng chuyển nhượng là Thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c, diện tích 1.137,5m²; mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc thửa đất do UBND huyện Yên Châu thanh lý.

- Hợp đồng ủy quyền không ghi ngày tháng năm giữa: Bên ủy quyền ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết. Bên nhận ủy quyền: Anh Nguyễn Minh Hiếu (con trai). Nội dung ủy quyền: Ký xác nhận hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c; diện tích 1.137,5m², trong đó đất ở đô thị là 50m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 058142 mang tên ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết.

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 02/6/2022, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết; người được ủy quyền: Anh Nguyễn Minh Hiếu; bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Đức Sáng, bà Nguyễn Thị Huyền; đối tượng của hợp đồng là 1.137,5m² đất, thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c; diện tích 1.137,5m². Trong đó có 50m² đất ở đô thị, số còn lại là đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng có chứng thực của UBND thị trấn Yên Châu. Tuy nhiên phần cuối của hợp đồng không có ký nhận của ông Sáng, bà Huyền.

Ngày 24/10/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Châu có công văn số 398/CV-CNVPĐK về việc trả hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Vĩnh Hân. Lý do ông Lò Văn Quý cho rằng ngày 13/02/2006 bà Phạm Thị Tuyết đã bán 14m chiều ngang và 32m chiều dài thuộc thửa đất nêu trên cho vợ ông Quý.

Vì các lý do trên nên bà Nguyễn Thị Huyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 giữa bà Tuyết và ông Quý vô hiệu;

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.137,5m² đất ngày 02/6/2022 giữa bà Huyền, ông Sáng và bà Tuyết, ông Hân có hiệu lực pháp luật.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/3/2025 và tại phiên tòa - bị đơn ông Hân và bà Tuyết trình bày:*

Xác nhận ngày 13/02/2006 bà Tuyết đã bán cho ông Quý 14m chiều ngang, 32m chiều sâu thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c tại tiểu khu 5, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu. Phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c mới là đối tượng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Huyền, ông Sáng.

Bà Phạm Thị Tuyết, ông Nguyễn Vĩnh Hân đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 giữa bà Tuyết và ông Quý có hiệu lực pháp luật. Đồng thời giao nộp giấy vay nợ ngày 20/01/2020 giữa bà Huyền và chị Nguyễn Ánh Ngọc (con gái bà Tuyết). Bà Tuyết cho rằng do chị Ngọc nợ bà Huyền 80.000.000 đồng, nên đã ký vào các giấy tờ chuyển nhượng (Bà Huyền soạn sẵn) phần đất còn lại thuộc thửa số 35 cho bà Huyền. Quá trình giao đất bà Huyền có mang theo 02 cọc sắt để đóng phân định danh giới đất của ông bà Quý, Xùm và phần đất còn lại bà Tuyết chuyển nhượng cho bà Huyền để khấu trừ nợ cho con gái.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/3/2025 và tại phiên tòa - người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lò Văn Quý, bà Lò Thị Xùm trình bày:

Ngày 13/02/2006 bà Phạm Thị Tuyết có bán cho ông Quý 14m chiều ngang, 32m chiều sâu + 01 ngôi nhà xây cấp 4 ba gian + 01 gian bếp tại tiểu khu 5, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu với giá 26.000.000 đồng. Thuộc thửa đất bà Tuyết, ông Hân chuyển nhượng cho bà Huyền, ông Sáng sau này.

Ông Lò Văn Quý, bà Lò Thị Xùm có ý kiến: Bà Huyền biết rõ việc bà Tuyết đã bán một phần đất cho ông Quý từ năm 2006. Nên sau này bà Huyền mua phần đất còn lại của bà Tuyết thì chính bà Huyền là người mang theo 02 cọc sắt để đóng phân định danh giới đất của ông Quý, bà Xùm và phần đất bà Huyền mua của ông Hân, bà Tuyết. Sau đó bà Huyền đặt vấn đề mua lại phần đất có gian bếp (bán mái) của ông Quý bà Xùm nhưng không được chấp nhận. Do đó diện tích đất còn lại của thửa đất 35, tờ bản đồ số 332-426-9c mới là đối tượng chuyển nhượng cho bà Huyền, ông Sáng.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/6/2025 anh Lò Văn Dao, anh Lò Văn Hồng trình bày: Các anh được bố mẹ (là ông Quý, bà Xùm) chia cho mỗi người con một phần thửa đất có nguồn gốc do ông Quý nhận chuyển nhượng từ bà Tuyết. Năm 2023 được UBND huyện Yên Châu hỗ trợ xóa nhà tạm bằng việc xây cho mỗi người một ngôi nhà xây cấp 4, lợp Fibro xi măng. Trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quý và bà Tuyết trái pháp luật thì bên có lỗi phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá cho anh Dao và anh Hồng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định và định giá tài sản trên diện tích 1.137,5m² đất tranh chấp:

* Về tài sản trên đất gồm:

- Tài sản của anh Lò Văn Hồng (con trai ông Quý) gồm 01 nhà xây tường 110, mái lợp pro xi măng, nền lát gạch Ceramic 7,3m x 7,4m = 54,02m²; 01 bếp tường 110, mái lợp pro xi măng, nền bê tông 3,6m x 2,5m = 0,9m²; 01 bể nước xây tường 110, đáy bê tông (đều xây dựng năm 2023);

- Tài sản của anh Lò Văn Dao (con trai ông Quý) gồm 01 nhà xây tường 110, mái lợp pro xi măng, nền lát gạch Ceramic 8,5m x 7,5m = 63,75m²; 01 bếp tường 110, mái lợp pro xi măng, nền bê tông 2,9m x 3,5m = 10,15m²; 01 bể nước xây tường 110, đáy bê tông (đều xây dựng năm 2023);

- Tài sản của ông Lò Văn Quý và bà Lò Thị Xùm gồm 01 nhà xây tường 220, mái lợp tôn, nền đổ bê tông 10 x 10 = 100m²; bán mái, cột thép, lợp tôn 7,5m x 3,5m = 26,25m²; bể nước xây tường 110, đáy bê tông 2,2 x 2,1 x 16 = 7,4m³ (đều xây dựng trước năm 1985).

Cây cối trên đất ông Quý, bà Xùm đang sử dụng: 01 bụi tre gai (50 cây); 02 cây nhãn; 03 cây xoài; 07 cây na; 02 cây vải đều trồng năm 2007.

Tại kết quả trích đo địa chính số TDD300-2025 ngày 22/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Châu cho kết quả: Tổng diện tích thửa đất xem xét thẩm định là 1.666,4m², diện tích được cấp quyền sử dụng là 1.137,5m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn 50m²; đất trồng cây lâu năm 1.087,5m²; diện tích đất ngoài giấy chứng nhận là 367,5m². Tứ cận thửa đất: Phía Đông Bắc giáp đất ông Bùi Minh Tuấn, phía Tây Bắc giáp đất bà Lò Thị Tâm, phía Đông giáp rãnh thoát nước, phía Nam giáp đất Viên Thông.

* Kết quả định giá tài sản ngày 31/3/2025 của Hội đồng định giá huyện Yên Châu, thể hiện:

- Nhà xây tường 110, mái lợp FibroXM, nền lát gạch Ceramic (xây năm 2023) diện tích 7,3 x 7,4 = 54,02m² thành tiền 158.057.118đ;

- Nhà bếp xây tường 110, mái lợp FibroXM, nền bê tông (xây năm 2023) diện tích 3,6 x 2,5 = 9m² thành tiền 25.482.600đ;

- Bể nước xây 110, nắp, đáy bê tông cốt thép (xây năm 2023), thể tích 2,2 x 2,1 x 1,6 = 7,392m³ thành tiền 17.024.415đ;

Nhà, bếp, bể nước nêu trên thuộc quyền sở hữu của anh Lò Văn Hồng (con trai ông Quý, bà Xùm)

- Nhà xây tường 110, mái lợp FibroXM, nền lát gạch Ceramic (xây năm 2023) diện tích $78,5 \times 7,5 = 63,75\text{m}^2$ thành tiền 186.526.125đ;

- Nhà bếp xây tường 110, mái lợp FibroXM, nền bê tông (xây năm 2023) diện tích $2,9 \times 3,5 = 10,15\text{m}^2$ thành tiền 28.738.710đ;

- Bể nước xây 110, nắp, đáy bê tông cốt thép (xây năm 2023), thể tích $2,2 \times 2,1 \times 1,5 = 7,26\text{m}^3$ thành tiền 16.720.506đ;

Nhà, bếp, bể nước nêu trên thuộc quyền sở hữu của anh Lò Văn Dao (con trai ông Quý, bà Xùm)

- Nhà xây tường 220, mái lợp tôn, nền đổ bê tông (xây năm 1985) diện tích $10 \times 10 = 100\text{m}^2$ thành tiền 35.526.125đ;

- Bán mái cột thép, tôn, diện tích $7,3 \times 3,5 = 26,25\text{m}^2$ thành tiền 10.985.625đ;

- Bể nước xây 110, nắp, đáy bê tông cốt thép (xây năm 2023), thể tích $2,2 \times 2,1 \times 1,6 = 7,4\text{m}^3$ thành tiền 17042.940đ;

- 01 bụi tre gai (trồng năm 2007) thành tiền 2.250.000đ;

- 01 cây nhãn (trồng năm 2007) thành tiền 1.550.000đ;

- 01 cây xoài (trồng năm 2007) thành tiền 1.620.000đ;

- 01 cây na (trồng năm 2007) thành tiền 10.759.000đ;

- 01 cây vải (trồng năm 2007) thành tiền 570.000đ.

Nhà, bếp, bể nước nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông Lò Văn Quý và bà Lò Thị Xùm)

- Thửa đất số 35, thuộc tờ bản đồ 332-426-9c, mục đích sử dụng đất ở đô thị (ODT) thành tiền 34.250.000đ;

- Thửa đất số 35, thuộc tờ bản đồ 332-426-9c, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm (CLN) thành tiền 48.850.000đ;

Tại biên bản xác minh ngày 29/7/2025, thể hiện:

- Ông Đỗ Đức Hạnh nguyên trưởng tiểu khu 5, thị trấn Yên Châu giai đoạn 2005-2009) cung cấp: Nguồn gốc thửa đất của ông Hân, bà Tuyết là của Vật tư nông nghiệp huyện Yên Châu, sau khi giải thể thì UBND huyện Yên Châu giao cho Hợp tác xã 1-5; năm 2006 ông Hạnh xác nhận đã thấy ông Quý, bà Xùm chuyển về sinh sống trên thửa đất của ông Hân bà Tuyết.

- Ông Phạm Thành Chung (nguyên công chức địa chính thị trấn Yên Châu) cho biết: Năm 2013 ông Chung được phân công làm hồ sơ cấp QSD đất cho ông Hân bà Tuyết, thời điểm làm thủ tục cấp QSD đất có thông tin ông Quý bà Xùm nhận chuyển nhượng một phần thửa đất của ông Hân, bà Tuyết và đang ở trên đất. Tuy nhiên do hai bên không có hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp

luật nên không cấp GCNQSDĐ cho ông Quý, bà Xùm được. Trong khi ông bà Hân thì có giấy tờ thanh lý tài sản nên UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ 1.137,5m² cho ông Nguyễn Vĩnh Hân và bà Phạm Thị Tuyết. Chị Nguyễn Thị Huyền biết rõ sự việc nêu trên.

- Anh Nguyễn Xuân Hiếu (cán bộ đo đạc thuộc chi nhánh VPĐKĐĐ Yên Châu) xác nhận: Tháng 9/2020 anh được cử tham gia đo đạc, xác minh nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c tại tiểu khu 5, thị trấn Yên Châu mang tên chủ sử dụng là Nguyễn Vĩnh Hân, Phạm Thị Tuyết để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đô thị đã chứng kiến chị Huyền và ông Quý, bà Xùm phân định ranh giới đất bằng 02 cọc sắt đóng trên thực địa giáp khu bếp (bán mái) ông Quý, bà Xùm đang sử dụng. Ngày 14/5/2025 và 29/5/2025 anh Hiếu tham gia xem xét thẩm định, đo đạc và xác minh xác nhận 02 cọc sắt phân định ranh giới của hai bên vẫn còn trên thửa đất tranh chấp.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La.

Căn cứ Điều 123, 129, 130, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 4, 5, 45, 131, 132, 133 và Điều 137 Luật đất đai năm 2024; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 giữa bà Phạm Thị Tuyết và ông Lò Văn Quý có hiệu lực. Diện tích đất chuyển nhượng là 759,5m² (*Bảy trăm năm mươi chín phẩy năm mét vuông*) đất trồng cây lâu năm, ranh giới được xác định bởi các điểm B - C - G - E tại sơ đồ phân tách ranh giới (đính kèm bản án) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 058142 mang tên ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết. Tạm giao 224,7m² (*hai trăm hai mươi tư phẩy bảy mét vuông*) đất chưa được cấp quyền sử dụng liền kề, được xác định bởi các điểm B - E - I - K - L tại sơ đồ phân tách ranh giới (đính kèm bản án) cho ông Lò Văn Quý, bà Lò Thị Xùm sử dụng cho đến khi có quyết định chính thức của cơ quan có thẩm quyền.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về công nhận một phần giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng với Phạm Thị Tuyết, ông Nguyễn Vĩnh Hân đối với 50m² (*năm mươi mét vuông*) đất ở nông thôn và 328m² (*ba trăm hai mươi tám mét vuông*) đất trồng cây lâu năm, ranh giới được xác định bởi các điểm A - E - G - D tại sơ đồ phân tách ranh giới (đính kèm bản án) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 058142 mang tên ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết. Tạm giao 142,8m² (*một trăm bốn mươi hai phẩy tám mét vuông*) đất chưa được cấp quyền sử dụng liền kề, ranh giới được xác định bởi các điểm A - E - I - H tại sơ đồ phân tách ranh giới (đính kèm bản án) cho bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng sử dụng cho đến khi có quyết định chính thức của cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2025 bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng có đơn kháng cáo một phần bản án đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

- Buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nhưng không được sử dụng hoặc công nhận cho ông bà quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên còn nguyên hiệu lực

- Buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu trách nhiệm tương xứng với lỗi của họ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền giữ nguyên nội dung kháng cáo. Không rút đơn khởi kiện, không cung cấp bổ sung thêm tài liệu; không yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản; Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đối với phần đất đã bán cho ông Quý bà Xùm, buộc ông bà Tuyết Hân phải thanh toán bằng tiền theo giá thị trường cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Vĩnh Hân, bà Phạm Thị Tuyết giao nộp bổ sung giấy vay nợ gốc giữa bên cho vay là bà Nguyễn Thị Huyền, bên vay là Nguyễn Ánh Ngọc (con gái của ông Hân bà Tuyết), không nhất trí với nội dung kháng cáo của ông Sáng bà Huyền, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lò Thị Xùm không nhất trí nội dung kháng cáo của bà Huyền, ông Sáng, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng 1.137,5m² đất ngày 05/01/2016 và các hợp đồng liên quan giữa vợ chồng bà Huyền và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2006 giữa bà Tuyết và ông Quý là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 08/9/2025 bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La xét xử vào ngày 26/8/2025. Xét đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Đức Sáng vắng mặt có ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Huyền tham gia giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lò Văn Quý, anh Lò Văn Dao, anh Lò Văn Hồng đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thừa đất số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c, diện tích 1.137,5m² đất trồng cây lâu năm là của phòng Vật tư nông nghiệp huyện Yên Châu, sau khi giải thể UBND huyện Yên Châu giao cho Hợp tác xã 1-5 thị trấn Yên Châu. Ông Hân, bà Tuyết là xã viên Hợp tác xã 1-5 đã nhận thanh lý từ năm 1997, đến năm 2013 ông, bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BS 058142, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01029 theo quyết định số 2208 ngày 26/12/2013 của UBND huyện Yên Châu diện tích 1.137,5m² đất trồng cây lâu năm mang tên Phạm Thị Tuyết, Nguyễn Vĩnh Hân. Ngoài ra khi xem xét thẩm định tại chỗ, xác định đất thực tế các đương sự sử dụng ngoài GCNQSDĐ là 367,5m², diện tích đất sử dụng thuộc đường giao thông + rãnh thoát nước là 161,4 m².

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/02/2006 giữa bà Phạm Thị Tuyết và ông Lò Văn Quý và quá trình sử dụng đất.

Giấy biên nhận viết tay ngày 13/02/2006 thể hiện bà Phạm Thị Tuyết chuyển nhượng cho ông Lò Văn Quý, bà Lò Thị Xùm 01 nhà xây cấp 4, 3 gian lợp ngói, 01 gian bếp ngang 14m dài 26m giá 26.000.000.000 đồng có chữ ký của ông Lò Văn Đào đại diện bản và ông Nguyễn Đức Công đại diện Tiểu khu.

Xét về hình thức và thực hiện giao dịch: Giấy biên nhận viết tay chưa được công chứng, chứng thực theo quy định về đất đai. Hai bên đã giao nhận tiền và

đất, gia đình ông Quý sử dụng đất ổn định từ năm 2006 đến nay không có tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, ông Quý đã cho hai con trai anh Lò Văn Dao và anh Lò Văn Hồng một phần diện tích và được UBND huyện Yên Châu hỗ trợ xóa nhà tạm trên diện tích đất này. Hai bên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 13/02/2006 giữa bà Phạm Thị Tuyết và ông Lò Văn Quý có hiệu lực pháp luật là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng với Phạm Thị Tuyết, ông Nguyễn Vĩnh Hân.

Chị Nguyễn Ánh Ngọc (con gái bà Tuyết, ông Hân) có vay của bà Nguyễn Thị Huyền 100.000.000 đồng (giấy vay nợ ngày 22/1/2025), do chị Ngọc không trả được nợ nên chị Ngọc, bà Tuyết và bà Huyền đã thống nhất: Chuyển nhượng phần đất còn lại (trừ phần đất đã chuyển nhượng cho ông Quý) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c mang tên bà Tuyết, ông Hân cho bà Huyền, ông Sáng để xóa nợ cho chị Ngọc. Để làm thủ tục tách thửa bà Huyền đã nộp phí chuyển mục đích 50m² trong số 1.137,5m² đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c mang tên bà Tuyết, ông Hân.

Về hình thức và thực hiện giao dịch: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực theo quy định. Do toàn bộ diện tích 1.137,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c mang tên bà Tuyết, ông Hân, nên trong hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện nội dung “*Bà Tuyết, ông Hân đồng ý chuyển nhượng cho bà Huyền, ông Sáng toàn bộ 1.137,5m² đất*”,. Tuy nhiên tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất giữa các bên, một phần diện tích

đất đã được bà Tuyết chuyển nhượng cho ông Quý bà Xùm từ năm 2006, ông Quý bà Xùm sử dụng, quản lý ổn định đất nhận chuyển nhượng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay không có tranh chấp và khi nhận chuyển nhượng bà Huyền mang 02 cọc sắt đến đóng để phân định ranh giới giữa đất ông bà Quý, Xùm phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm. Như vậy có căn cứ để xác định khi nhận chuyển nhượng đất bà Huyền đã biết một phần diện tích đất đã được chuyển nhượng cho gia đình ông Quý, trên thực tế gia đình ông Quý và hai con là anh Lò Văn Hồng và anh Lò Văn Đạo đang sinh sống và làm nhà chính sách trên diện tích đất này. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 130 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến phần còn lại của giao dịch*” và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huyền, ông Sáng với bà Tuyết, ông Hân đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 332-426-9c sau khi đã trừ đi phần diện tích đất bà Tuyết đã chuyển nhượng cho ông Quý, bà Xùm cùng ngôi nhà xây cấp 4. Ranh giới giữa 02 phần đất được xác định bởi vị trí 02 cọc sắt bà Huyền đã đóng tại thực địa và kết quả trích đo phân định diện tích 02 phần đất của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực VIII Yên Châu là có căn cứ. Đối với phần diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ mà thực tế các đương sự đang sử dụng, không tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm tuyên tạm giao cho các đương sự là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn bà Huyền, ông Sáng yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại theo giá thị trường đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nhưng không được sử dụng hoặc công nhận cho ông bà quyền sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên còn nguyên hiệu lực; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu trách nhiệm tương xứng với lỗi của họ. Do hậu quả hợp đồng vô hiệu chưa xảy ra và đương sự không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là có căn cứ đúng pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Huyền, ông Sáng.

[4] Từ những nhận định phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tại phiên tòa.

[5] Các quyết định của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng phải chịu án phí dân sự phúc theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5 khoản 5 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2025/DS-ST ngày 26/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Sơn La.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Huyền, ông Nguyễn Đức Sáng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000229 ngày 08/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La.

3. Các quyết định của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 09/12/2025).

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án”./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lại Thị Hiếu

Đỗ Tuấn Long

Tòng Thị Hiền

